

Juzgado Civil del II Circuito Judicial de Guanacaste (Nicoya)

Proceso: Sumario de Controversia en Condominios

Expediente: 25-000060-2018-CI

Actores: Gratum Nosara Sociedad De Responsabilidad Limitada, Rancho Azul Guzeman Limitada, Rancho Verde Riabov Sociedad De Responsabilidad Limitada

Demandada: Admin Mar Azul Nosara Sociedad de Responsabilidad Limitada

**AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DEMANDA SUMARIA DE CONTROVERSIA EN
CONDominio**

Quien suscribe **LUIS GUILLERMO ALFARO VARGAS**, mayor de edad, soltero, abogado, con domicilio en San José, Escazú, San Rafael, EBC Centro Corporativo, octavo piso, oficinas de Sfera Legal, titular de la cédula de identidad número 2-0671-0595, actuando en mi condición de apoderado especial judicial de la parte actora en el presente proceso; siendo este el momento procesal oportuno al aún no haberse dado el traslado del presente proceso, con fundamento en lo establecido en el artículo 35.6 del Código Procesal Civil en este acto presento **AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE DEMANDA** modificándose los hechos, pretensiones y adicionándose las pruebas aportadas de la siguiente forma:

HECHOS

PRIMERO: El **CONDominio MAR AZUL**, con cédula jurídica 3-109-895251, se describe según el Registro Nacional de la siguiente manera:

MATRÍCULA A FOLIO REAL: 5-5370-M-000

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR TREINTA Y CINCO FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS, APTAS PARA CONSTRUIR, QUE SE DESTINARÁN A USO RESIDENCIAL, LAS CUALES PODRÁN TENER UNA ALTURA MÁXIMA DE CUATRO PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 6-NOSARA CANTON 2-NICOYA DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS: NORTE: CELIN ALVARADO RODRÍGUEZ, JOHN EDWARD FRASER; **SUR:** DESARROLLOS RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA Y CALLE PÚBLICA; **ESTE:**

DESARROLLOS RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA Y CALLE PÚBLICA; **OESTE:** JOHN EDWARD FRASER Y DESARROLLOS RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA
AREA TOTAL: DOSCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS **AREA COMUN:** CIENTO TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y TRES METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS **AREA PRIVADA:** CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA METROS CON UN DECIMETROS CUADRADOS. **PLANO:** G-2043984-2018

SEGUNDO: Las 35 fincas filiales que componen el **CONDominio MAR AZUL** y sus respectivos propietarios registrales son:

Fincas Filiales del Condominio Mar Azul	Propietario Registral
Filial UNO: 5-231595-F	Propiedades y Terrenos Terrazas del Arco Iris Limitada. Cédula Jurídica 3-102-427405
Filial DOS: 5-231596-F	Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, Limitada. Cédula Jurídica 3-102-664912
Filial TRES: 5-231597-F	
Filial CUATRO: 5-231598-F	Gratum Nosara Sociedad de Responsabilidad Limitada. Cédula Jurídica 3-102-757656
Filial CINCO: 5-231599-F	Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, Limitada. Cédula Jurídica 3-102-664912
Filial SEIS: 5-231600-F	
Filial SIETE: 5-231601-F	
Filial OCHO: 5-231602-F	
Filial NUEVE: 5-231603-F	
Filial DIEZ: 5-231604-F	
Filial ONCE: 5-231605-F	
Filial DOCE: 5-231606-F	Eclipse Holdings Limitada. Cédula Jurídica 3-102-844986
Filial CATORCE: 5-231607-F	

Filial QUINCE: 5-231608-F	Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, Limitada. Cédula Jurídica 3-102-664912
Filial DIECISÉIS: 5-231609-F	
Filial DIECISIETE: 5-231610-F	
Filial DIECIOCHO: 5-231611-F	
Filial DIECINUEVE: 5-231612-F	
Filial VEINTE: 5-231613-F	Rancho Verde Riabov Sociedad de Responsabilidad Limitada. Cédula Jurídica 3-102-839355
Filial VEINTIUNO: 5-231614-F	Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, Limitada. Cédula Jurídica 3-102-664912
Filial VEINTIDÓS: 5-231615-F	
Filial VEINTITRÉS: 5-231616-F	
Filial VEINTICUATRO: 5-231617-F	
Filial VEINTICINCO: 5-231618-F	
Filial VEINTISÉIS: 5-231619-F	
Filial VEINTISIETE: 5-231620-F	
Filial VEINTIOCHO: 5-231621-F	
Filial VEINTINUEVE: 5-231622-F	
Filial TREINTA: 5-231623-F	
Filial TREINTA Y UNO: 5-231624-F	Talwise Sociedad de Responsabilidad Limitada. Cédula Jurídica: 3-102-826831
Filial TREINTA Y DOS: 5-231625-F	Rancho Azul Guzman Limitada. Cédula Jurídica: 3-102-847228
Filial TREINTA Y TRES: 5-231626-F	Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada. Cédula Jurídica 3-102-664912
Filial TREINTA Y CUATRO: 5-231627-F	
Filial TREINTA Y CINCO: 5-231628-F	
Filial TREINTA Y SÉIS: 5-231629-F	

Nomenclatura:

Filiales de mis representadas que representan un 16.51% del porcentaje total del condominio.

Filiales de la sociedad Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada que representan un 76.41% del porcentaje total.

Filiales pertenecientes a otros condóminos que representan un 7.08% del porcentaje total del condominio.

TERCERO: Como se puede evidenciar del cuadro anterior y de los informes registrales aportados como prueba documental, de las 35 filiales que componen el **CONDOMINIO MAR AZUL**, 29 son propiedad de la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**. De igual manera se puede verificar como mis representadas, **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, **RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, **RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA** y **PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA** son dueñas de las filiales **5-231598-F**, **5-231613-F**, **5-231625-F** y **5-231595-F** respectivamente.

CUARTO: De acuerdo a la certificación registral del **CONDOMINIO MAR AZUL**, la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-892782, es quien ejerce la administración del condominio.

QUINTO: En fecha 12 de febrero de 2025, les fue enviado a mis representadas la “Convocatoria para la Asamblea General Ordinaria de Propietarios Condominio Mar Azul” a celebrarse el día 25 de febrero de 2025. Sin embargo, la convocatoria fue enviada por una sociedad distinta a la que figura registralmente como administradora del **CONDOMINIO MAR AZUL**, que en la convocatoria se hace llamar “ABI Administración de Inmuebles” la cual había venido realizando gestiones identificándose como “administradora operativa” del condominio en cuestión, sin que para ese momento contara con documento válido que la legitimara como tal.

SEXTO: En la dicha convocatoria se estableció como puntos a discutir los siguientes:

1. Comprobación de quórum
2. Aprobación de la orden del día.
3. Informe de la Administración.
4. Aprobación o no a la propuesta de presupuesto de gastos para el periodo 2025. (Se adjuntan propuestas).

5. Propuesta cambio artículo reglamento.

- ARTICULO I. Disposiciones Generales Primero: Definiciones.
- ARTICULO VI. Cuotas de Gastos Comunes, incisos:
 - SEIS PUNTO SIETE. Forma de establecer el monto.
 - SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota Extraordinaria.
- ARTÍCULO XII. Del Comité de Construcción.
 - Inciso DOCE PUNTO DOS. Jurisdicción

6. Nombramiento de comité de Construcción.

7. Presentación y aprobación de proyectos de mejora necesarios, así como definir su financiamiento y método de pago.

8. Declarar los acuerdos en firme.

9. Cierre de la Asamblea.

SÉPTIMO: A partir de la convocatoria indicada en el hecho anterior, los cambios en el reglamento indicados en el punto 5 son acuerdos que deben cumplir con lo establecido en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el cual indica que en estos casos cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en asamblea. **De acuerdo a la conformación del condominio para tomar cualquier decisión de este tipo, se requeriría del 50% del 23.59 de los votos restantes, es decir un 12.03%.**

OCTAVO: El día 25 de febrero de 2025 se celebró la asamblea anual de condóminos, misma en la que participaron tanto mis representadas por medio de sus representantes legales, así como la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA.**

NOVENO: En dicha asamblea se aprobaron la totalidad de las propuestas planteadas, incluidas las modificaciones a los artículos 1, 6, y 12 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” únicamente por la mayoría representada por **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA, esto pese a no contar con el apoyo del restante 50% de los votos restantes reunidos en la Asamblea.** Nótese que las sociedades **GRATUM NOSARA, RANCHO AZUL GUZEMAN, RANCHO VERDE RIABOV y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS votaron en**

contra de todos los puntos de la agenda, siendo el 16.51% del porcentaje total del condominio y eso representa un 69.98% del 50% de los votos que no corresponden al Desarrollador.

DÉCIMO: Para que se aprobaran los acuerdos indicados en el punto 5 de la convocatoria a la asamblea del 25 de febrero de 2025, de acuerdo a lo indicado en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, era necesario no solo el voto de la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA** que representa más del 50% del valor total del condominio, sino también el 50% adicional de los votos restantes reunidos en la asamblea, lo cual no se dio ya que en dicha asamblea, mis representadas **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA y RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA**, votaron en contra de dichos acuerdos. De esta forma, si de las 6 filiales del **CONDominio MAR AZUL** que actualmente pertenecen a sociedades distintas a **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**, 4 votaron en contra, **esto significa que el 69.98% de los votos restantes de la asamblea estuvieron en contra de dichos acuerdos y por lo tanto, los mismos resultan nulos al no cumplirse con lo establecido en el citado artículo.**

DÉCIMO PRIMERO: Durante la asamblea del 25 de febrero de 2025, participaron y votaron personas sin que se corroborara su legitimación para participar en la misma, tal y como lo establece el artículo 4.1 del "Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul", lo cual hace evidente la nulidad de dicha asamblea.

DÉCIMO SEGUNDO: Asimismo, en lo que respecta al nombramiento del Comité de Construcción, en la asamblea del 25 de febrero se nombraron a personas que no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 12.3 del "Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul" para poder integrar dicho comité. De acuerdo a dicha norma reglamentaria, para conformar y poder ser miembro de este comité se debe poseer un título profesional u otra experiencia en diseño, planificación de terrenos, arquitectura, ingeniería o algún campo relacionado con las funciones a realizar. Esto no fue

corroborado en la asamblea y se procedió con el nombramiento de personas que no cumplen con estos requisitos, razón por la cual este acuerdo también deviene en nulidad.

DÉCIMO TERCERO: A las anteriores irregularidades, se debe sumar el hecho de que ha existido una omisión evidente de parte de la administración del **CONDominio MAR AZUL** para brindarle información a mis representadas respecto a temas de interés para los condóminos, razón por la cual, el viernes 14 de marzo de 2025 esta representación hizo un requerimiento de información a la administración del **CONDominio MAR AZUL**, solicitando:

- Copia de las actas tanto de la asamblea celebrada el día 25 de febrero de 2025, como de las demás asambleas celebradas desde el año 2023, las cuales deben de estar consignadas en el libro de actas que debe llevar toda administración de condominio en concordancia con los artículos 28 y 32 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- La información de representación tanto de quienes participaron en la asamblea de condóminos celebrada el 25 de febrero del año en curso, como en las demás asambleas celebradas desde el año 2023 y que deben constar en el archivo que para los efectos lleva la administración del condominio.
- Copia de los libros contables, estados financieros y los presupuestos aprobados desde el año 2023 y hasta la fecha, en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo 5.6 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”.
- El informe de las gestiones realizadas por la administración del Condominio Mar Azul del 2023 a la fecha, esto en virtud de lo establecido tanto en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, como el artículo 4.9 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”.
- Un informe detallado con cada una de las contrataciones de servicios realizada entre los años 2023 al 2025, contratos, condiciones y facturas de servicios tales como jardinería, electricidad, agua, mantenimiento del condominio, seguridad, recolección de y cualquier otro servicio adicional que se haya contratado a nombre y cuenta del condominio.

- Información respecto a los permisos y documentación necesaria operar por parte la empresa de seguridad contratada por la administración.

DÉCIMO CUARTO: Pese a haber acusado recibido del requerimiento en fecha 17 de marzo de 2025, no fue sino hasta fecha 3 de mayo de 2025, después de múltiples solicitudes, que la sociedad que se había venido haciendo llamar “ABI Administración de Inmuebles” presentó a mis representadas parcialmente la información requerida.

DÉCIMO QUINTO: De relevancia para el presente proceso, la sociedad que se había venido haciendo llamar “ABI Administración de Inmuebles” presentó el acta de la asamblea celebrada 25 de febrero de 2025, de la cual se desprenden las irregularidades señaladas en los hechos DECIMO, DECIMO PRIMERO y DECIMO SEGUNDO de la presente demanda.

DÉCIMO SEXTO: Del acta de la asamblea celebrada 25 de febrero de 2025, se confirma que mis representadas **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA y RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA**, votaron en contra de todos los acuerdos tomados. De esta forma, se confirma que de las 6 filiales del **CONDOMINIO MAR AZUL** que actualmente pertenecen a sociedades distintas a **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**, 4 votaron en contra, esto significa que el 69.98% de los votos restantes de la asamblea estuvieron en contra de dichos acuerdos y por lo tanto, los mismos resultan nulos al no cumplirse con lo establecido en el citado artículo.

DÉCIMO SÉTIMO: De la misma acta, se puede apreciar como maliciosamente la administración del condominio hace ver en el acta como si la filial 14 y la filial 30 le pertenecieran al señor **MARYON PERI** y la señora **ANGELA FRASER** en su condición personal, cuando en realidad las mismas son propiedad de **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA** tal y como se desprende de los informes registrales aportados con la demanda inicial. La evidente intención de esto es buscar contabilizar los votos de modo tal que en apariencia parezca que se cumpla con lo establecido en el párrafo final del

inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y que los acuerdos tomados son válidos; sin embargo, la realidad es que para el momento de la celebración de la asamblea y de la presentación de esta demanda solo existen 6 filiales del **CONDOMINIO MAR AZUL** que actualmente pertenecen a sociedades distintas a **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**, y de estas 4 votaron en contra de todo lo acordado, lo cual significa que el 69.98% de los votos restantes de la asamblea estuvieron en contra de dichos acuerdos y por lo tanto, los mismos resultan nulos al no cumplirse con lo establecido en el citado artículo.

DÉCIMO OCTAVO: Asimismo, se puede apreciar como del acta de la asamblea del 25 de febrero de 2025, se confirma que en la asamblea participaron personas que no debían participar siendo que no son condóminos **CONDOMINIO MAR AZUL**. Véase en ese sentido que del acta en concreto se desprende que durante la asamblea participaron personas como Catalina Castro, Allan Córdoba, Diego Miranda; quienes no ostentaban la representación de ninguna de las filiales ni de la sociedad administradora del **CONDOMINIO MAR AZUL**. Esto contraviene directamente con lo establecido en el artículo 4.1 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” y por lo tanto, suma una irregularidad más que hace nula la asamblea en cuestión.

DÉCIMO NOVENO: Del acta de la asamblea también se desprende una irregularidad evidente en la contabilización de los votos ya que, tal y como se aprecia tanto de los informes registrales de todas las fincas filiales que componen el condominio, como del testimonio de la escritura número SETENTA Y DOS del tomo uno del protocolo de la notaria Yanin Alejandra Viquez Mora en la cual se constituye el **CONDOMINIO MAR AZUL**, la filial 13 **NO EXISTE**; sin embargo, fue contabilizada como un voto a favor para la aprobación de todos los acuerdos tomados en la asamblea del 25 de febrero de 2025 la cual se impugna mediante el presente proceso.

VIGÉSIMO: El acta de la asamblea del 25 de febrero de 2025 facilitada a mis representadas, también confirma que se nombraron a personas que no cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 12.3 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” para poder integrar el Comité de Construcción, ya que se debe poseer un título profesional u otra experiencia en diseño, planificación de terrenos,

arquitectura, ingeniería o algún campo relacionado con las funciones a realizar. Pese a este claro requisito, en la asamblea se procedió con el nombramiento de personas que no cumplen con estos requisitos siendo que de las 5 personas nombradas (**MARYON PERI, ANGELA FRASER, MILAGRO CASTRO, RUTH TAL y CHRISTOPHER VAN DYKE**) solo una (**MILAGRO CASTRO**) cumple los requisitos establecidos en el reglamento al ser arquitecta, razón por la cual este acuerdo también deviene en nulidad.

VIGÉSIMO PRIMERO: En el acta de la asamblea del 25 de febrero de 2025 se desprende que el presupuesto anual para el año anterior fue de **NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES** moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica (**\$94.500**), lo cual implica que mensualmente se tenía un presupuesto de **SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES CON DIECISIETE CENTAVOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica (**\$7.879,17**).

VIGÉSIMO SEGUNDO: El nuevo presupuesto mensual que se aprobó en la asamblea del 25 de febrero de 2025 fue de **TRECE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y UNO CENTAVOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica (**\$13.488,51**), lo cual implica un presupuesto anual de **CIENTO SESENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DÓS DÓLARES CON DIECIOCHO CENTAVOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica (**\$161.862,18**), lo cual representa un aumento de **SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON DIECIOCHO CENTAVOS** moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica (**\$67.362,18**), lo cual corresponde a un aumento del **71,28%** respecto al presupuesto anual anterior.

VIGÉSIMO TERCERO: Dentro de las reformas al reglamento que se acordaron en la asamblea del 25 de febrero de 2025 sin contar con la cantidad de votos necesarios para su aprobación, se encuentra la modificación al artículo 6, específicamente a los incisos **SÉIS PUNTO SIETE Y SÉIS PUNTO NUEVE** en los cuales se indica la forma de establecer el monto de las cuotas de gastos comunes y gastos extraordinarios de cada filial, quedando cada inciso de la siguiente manera:

- Inciso **SEIS PUNTO SIETE. Forma de establecer el monto:** La cuota de gastos comunes se dividirá entre todas las fincas filiales. Esta será proporcional al total de los Gastos del Condominio, con base en el área de cada Finca Filial en relación con el área total de Fincas Filiales y calculada de conformidad con las siguientes reglas de asignación: (a) Fincas Filiales propiedad del Desarrollador: pagarán un VEINTE por ciento de la cuota. (b) Fincas Filiales no construidas que no sean propiedad del Desarrollador: pagarán un CINCUENTA por ciento de la cuota. (c) Fincas Filiales en proceso de construcción: pagarán un SETENTA Y CINCO por ciento de la cuota. (d) Fincas Filiales construidas que no sean propiedad del Desarrollador: pagarán un cien por ciento de la cuota. El Comité de Construcción será el ente encargado de constatar, verificar, certificar y comunicar a la Administración, el momento en que una Finca Filial se encuentre totalmente construida y apta para habitar, para efectos de adecuar el pago de la cuota de gastos comunes.

- Inciso **SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota Extraordinaria.** Dicha cuota será acordada por los condóminos para cubrir gastos imprevistos o los de urgencia administrativa o/y mantenimiento o reemplazo urgente de las áreas comunes. Los condóminos pueden establecer un tope o máximo para esta cuota extraordinaria y si por alguna circunstancia no fuere suficiente para cubrir los gastos, se podrá solicitar el restante en la próxima asamblea y acordar el modo de recaudación. Estas cuotas extraordinarias serán calculadas de conformidad con las siguientes reglas de asignación: (a) Fincas Filiales propiedad del Desarrollador: pagarán un VEINTE por ciento de la cuota. (b) Fincas Filiales no construidas que no sean propiedad del Desarrollador: pagarán un CINCUENTA por ciento de la cuota. (c) Fincas Filiales en proceso de construcción: pagarán un SETENTA Y CINCO por ciento de la cuota. (d) Fincas Filiales construidas que no sean propiedad del Desarrollador: pagarán un cien por ciento de la cuota. El Comité de Construcción será el ente encargado de constatar, verificar, certificar y comunicar a la Administración, el momento en que una Finca Filial se encuentre totalmente construida y apta para habitar, para efectos de adecuar el pago de las cuotas.

VIGÉSIMO CUARTO: En razón de las reformas al reglamento indicadas en el hecho anterior, mis representadas se están viendo directamente afectadas al tener que pagar no

solo el aumento que les correspondería por la variación del presupuesto aprobada, sino también por tener que asumir entre ellas el 80% dejado de pagar por la sociedad desarrolladora en las 29 filiales que actualmente le pertenecen. Esto claramente representa perjuicio económico que deriva directamente de la aprobación ilegal de las reformas al reglamento indicadas.

VIGÉSIMO QUINTO: Sumado a lo anterior, de los documentos en fecha 3 de mayo de 2025 por la sociedad ABI Administración de Inmuebles, se encontraba un contrato privado titulado “Contratdo de Administración del Condominio Mar Azul” de fecha **27 de marzo de 2025** en el cual se nombra supuestamente a la sociedad **GRUPO ABI SOLUCIONES S.A.**, cédula jurídica 3-101-665298 como Administrador Operativo del **CONDOMINIO MAR AZUL**. De este contrato se desprende que, es hasta en fecha 27 de marzo de 2025, más de un mes después de la asamblea efectuada y que se impugna mediante las presentes diligencias, que se realiza este aparente nombramiento de administrador operativo, lo cual deja en evidencia que la convocatoria de la asamblea del 25 de febrero de 2025 fue convocada por una sociedad que para ese momento no tenía la legitimación para realizarla y por lo tanto, es nula. Véase en ese sentido el artículo 4.2 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” indica que la convocatoria debe ser realizada por el administrador del condominio y no deja abierta la posibilidad de que sea un “administrador operativo” quien realice la convocatoria. Sumado a esto, dicho contrato privado carece de una firma electrónica o física válida ni del señor **MARYON PERI** como representante de la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, actual administradora del **CONDOMINIO MAR AZUL** de acuerdo a la información disponible en Registro Nacional, ni del señor **STEVEN VEGA CASTRO** como representante legal de la sociedad **GRUPO ABI SOLUCIONES S.A.** Aunado a lo anterior, según dicho contrato, el mismo fue firmado en la ciudad de San José el 27 de marzo de 2025; sin embargo, según los representantes legales de mis representadas, para esa fecha el señor **MARYON PERI** se encontraba fuera de Costa Rica.

VIGÉSIMO SEXTO: El nombramiento por medio de un contrato privado de la sociedad **GRUPO ABI SOLUCIONES S.A.** como administradora operativa es ilegal y resulta contrario a lo establecido en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en

Condominio que indica que el administrador deberá ser nombrado por la Asamblea de Condóminos.

VIGÉSIMO SÉTIMO: Con base en los acuerdos tomados de manera ilegal en donde se reforma el reglamento del condominio y se readecúa la fijación de los montos correspondientes a las cuotas ordinarias y extraordinarias, se ha cuadruplicado el monto de las cuotas ordinarias que la supuesta “administradora operativa” **GRUPO ABI SOLUCIONES S.A.** le cobra a mis representadas desde marzo.

VIGÉSIMO OCTAVO: Ante la omisión a la solicitud de información realizada, la aprobación de acuerdos en la asamblea en donde se modifica el reglamento del condominio sin contar con los requisitos establecidos por ley, la contabilización de votos de la filial 13 que no existe como tal en el condominio, la contabilización de los votos de las filiales 14 y 30 como si pertenecieran a condóminos distintos a la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA** con el único objetivo de aparentar que se cumplía con el requisito legal establecido en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y el haberse realizado la convocatoria de la asamblea por una sociedad que ni en ese momento ni actualmente ostenta la legitimación como administradora del **CONDOMINIO MAR AZUL**; esta representación se ve en la obligación de interponer las presentes diligencias a fin de solicitar la nulidad de la asamblea realizada el 25 de febrero de 2025 y los acuerdos tomados en esta.

FUNDAMENTO JURÍDICO

La presente solicitud de nulidad de asamblea de condóminos se fundamenta en la siguiente normativa: artículos 835, 836, 837 y 838 del Código Civil, artículos 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y en los artículos 103.1, 103.2, 103.3, 103.4, siguientes y concordantes del Código Procesal Civil. Asimismo, presente solicitud también se fundamenta en los artículos 4.1, 4.2, 4.8, 4.9, 5.1, 5.6, 9.4, 12.3, 16.1, 16.3 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”.

En ese sentido, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio es clara en su artículo 27, inciso b), cuando indica en su párrafo final que en aquellas asambleas donde se tomen acuerdos para variar el reglamento de condominio y uno de los propietarios represente al menos el 50% del valor total del condominio, se requerirá además el 50% de los votos restantes reunidos en la asamblea. Debido a lo anterior, en el caso concreto es claro y evidente que los acuerdos tomados en la asamblea del 25 de febrero de 2025 referentes a la modificación del reglamento del **CONDOMINIO MAR AZUL** fueron tomados sin contar con dicho requisito legal. Tal y como se indicó en líneas anteriores, en la asamblea que se pretende anular, mis representadas **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA y RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA, y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA** votaron en contra de dichos acuerdos. De esta forma, si de las 6 filiales del **CONDOMINIO MAR AZUL** que actualmente pertenecen a sociedades distintas a **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**, 4 votaron en contra, esto significa que el 69.98% de los votos restantes de la asamblea estuvieron en contra de dichos acuerdos y por lo tanto los mismo resultan nulos al no cumplirse con lo establecido en el citado artículo.

Lo anterior se ve agravado con la forma en la que la administración contabilizó los votos a la hora de aprobar los acuerdos. Véase que, en el **CONDOMINIO MAR AZUL**, la filial 13 **NO EXISTE**; sin embargo, fue contabilizada como un voto a favor para la aprobación de todos los acuerdos tomados en la asamblea del 25 de febrero de 2025 la cual se impugna mediante el presente proceso. Sumado a esto, la administración contabilizó a la filial 14 y la filial 30 como si le pertenecieran al señor **MARYON PERI** y la señora **ANGELA FRASER** en su condición personal, cuando en realidad las mismas son propiedad de **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA** tal y como se desprende de los informes registrales aportados con la demanda inicial. La evidente intención de esto es buscar contabilizar los votos de modo tal que en apariencia parezca que se cumpla con lo establecido en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y que los acuerdos tomados son válidos.

Como si fuera poco, el nombramiento del comité de construcción realizado en dicha audiencia resulta nulo. Como se mencionó anteriormente, el artículo 12.3 del “Reglamento

Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” establece que los miembros de dicho comité deben ser personas que cuenten con un título profesional u otra experiencia en diseño, planificación de terrenos, arquitectura, ingeniería o algún campo relacionado con las funciones a realizar. Sin embargo, en la asamblea del 25 de febrero de 2025 se procedió a nombrar a personas que no cuentan con los atestados necesarios para poder ser elegibles, razón por la cual, la designación de dicho comité debe ser declarada nula ya que que contraviene con la norma reglamentaria citada.

En otro orden de ideas, también existe un deber de brindar información inherente a la labor de la administración del condominio. Sobre este particular, Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José mediante la resolución N° 00144 – 2024 de las trece horas veintiséis minutos del catorce de marzo de dos mil veinticuatro indica:

“El hecho de que la asamblea de condóminos figure legal y contractualmente en el caso concreto como la suprema poderdante del órgano designado para la administración del condominio, no implica per sé –por sí mismo-, ni por interpretación forzada del criterio lógico a contrario sensu -en sentido contrario-, que los propietarios de fincas filiales carezcan de un directo derecho a información de intereses comunes a la administración del régimen condominal. La tesis de la apelante, sustentada en el numeral 270 del Código Civil, compagina con lo estipulado en los numerales 7 al 14 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Así, respecto de la porción de tierra que es finca filial individualizada, sus dueños son auténticos propietarios con las limitaciones propias del régimen legal, estatutario y reglamentario condominal.

Pero también son titulares del dominio de una parte proporcional abstracta, de las áreas comunes. Así se infiere del numeral 9 de dicha ley:

“ARTÍCULO 9.- Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.

Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.”.

Como tales, los propietarios de fincas filiales son condueños que se legitiman para informarse de los asuntos de interés común, de tal forma que les permita hacer valoraciones propias o conjuntas de naturaleza legal, sin necesidad de tener que esperar a que se celebren las establecidas en el régimen individualizado de que se trate.

De no poder informarse directamente de los asuntos comunes al condominio, habría un contrasentido instrumental por encontrarse vedados de poder avisar al órgano supremo colectivo sobre posibles anomalías u oportunidades de mejora detectados de previo a la asamblea o bien, con motivo de que se corrija una actuación en la administración o se agende un tema de su interés en la convocatoria.

De la mano con esto, pretender reunirse en asamblea condominal para instar desde ahí información de interés de cualquier miembro de la colectividad, luce como una solución engorrosa y disfuncional. Ese derecho de indagación es distinto en uno y otro caso. Cuando se congregan los condóminos será para documentarse sobre los temas que ahí se conocerán, mientras que para los otros casos lo será en relación con su interés particular como persona copropietaria de un todo. En calidad de interesados directos, los condueños están en su derecho de informarse y con ello poder advertir posibles situaciones anómalas”.

Lo anterior se ve complementado con las mismas normas del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”. En ese sentido, el inciso j) del artículo 5.6 de dicho reglamento establece que es obligación de la administración “Poner a disposición de los propietarios los libros de actas y de cuentas para su consulta; los cuales, en todo caso, estarán siempre bajo su custodia y responsabilidad”. Sin embargo, a la fecha la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** sigue sin presentar la totalidad de la información requerida desde el 14 de marzo de 2025.

La solicitud de información no se hace de manera antojadiza, sino que se ve amparada tanto en el inciso j) del artículo 5.6 del reglamento, como en el hecho de que en la asamblea realizada participaron personas sobre las cuales no se corroboró que tuvieran la legitimación necesaria para participar. Lo anterior es contrario al deber de la administración de verificar la representación de las personas designadas por los propietarios de las fincas filiales para participar en la asamblea ordinaria establecido en el artículo 4.1 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul” y representa una razón más para declarar la nulidad de dicha asamblea.

En razón de todo lo anterior, se solicita respetuosamente a su autoridad tanto la nulidad de los acuerdos tomados en la asamblea realizada el 25 de febrero de 2025, como que se le ordene a la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** a presentar los documentos requeridos en fecha 14 de marzo de 2025.

PRUEBA

Como prueba para la resolución del presente incidente se ofrece:

a. Documental

Se aporta como prueba documental la siguiente:

1. Poderes Especiales Judiciales.
2. Timbres de Demanda y de Poder Especial Judicial
3. Personería Jurídica de **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA.**
4. Certificación literal del **CONDominio MAR AZUL.**
5. Certificación literal de la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.**
6. Certificación literal de la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**

7. Informes registrales de las fincas filiales que componen el **CONDominio MAR AZUL**
8. Testimonio de la escritura número SETENTA Y DOS del tomo uno del protocolo de la notaria Yanin Alejandra Viquez Mora en la cual consta la Constitución del Condominio y el Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul.
9. Convocatoria a la asamblea ordinaria de condóminos del 25 de febrero de 2025.
10. Requerimiento de información dirigido a la administración del condominio en fecha 14 de marzo de 2025.
11. Certificación de la cadena de correos en la cual se envía el requerimiento de información a la administración del condominio.
12. Actas de las asambleas de condóminos desde marzo del año 2024
13. Contrato privado de Administración del **CONDominio MAR AZUL**
14. Facturas emitidas por **GRUPO ABI SOLUCIONES S.A.** en donde se acreditan los montos de cuota ordinaria previos y posteriores a la asamblea del 25 de febrero de 2025.

b. Declaración de parte

Se ofrece la declaración de parte de:

- **RACHELE BRYONAE PERRI**, ciudadana estadounidense, casada, mayor de edad, comerciante, con domicilio en Guanacaste, Nosara, titular del pasaporte número 480148315, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica 3-102-757656.
- **MATTHEW OCONNELL FITZMAURICE**, ciudadano estadounidense, mayor de edad, comerciante, con domicilio en Estados Unidos de América, titular del pasaporte número 566046520 en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA**, con cédula jurídica 3-102-847228.

- **DAVID RIABOV**, ciudadano estadounidense, casado, mayor de edad, comerciante, con domicilio en Guanacaste, Nosara, titular del pasaporte número HL126272, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con cédula jurídica 3-102- 839355.
- **NIGEL HUGH RASMAS CHURCHER**, mayor, casado, estadounidense, portador del pasaporte GF198307, en su condición de gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA**, con cédula jurídica 3-102-427405.

Asimismo, de conformidad con el artículo 42 del Código Procesal Civil, solicitamos que se cite a los señores **ANGELA VAILA FRASER RUSSEL**, mayor, costarricense, portadora de la cédula de identidad 5-0304-0654 y **MARYON PERI**, mayor, israelita, portador de la cédula de residencia 137600021710 para que en su condición de gerentes de la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, de forma personal y no por medio de apoderado declaren sobre todos los hechos de la presente demanda.

c) Prueba por recabar

Solicítese a Dirección General de Migración y Extranjería certificación de entradas y salidas del señor **MARYON PERI**, mayor, israelita, portador de la cédula de residencia 137600021710, a fin de acreditar que para la fecha 27 de marzo de 2025 en que supuestamente se firma en San José el Contrato privado de Administración del Condominio Mar Azul, el mismo se encontraba fuera del país.

PRETENSIONES

De conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos, respetuosamente se le solicita a este tribunal:

1. Se declare con lugar la solicitud de medida cautelar de suspensión provisional de acuerdos condominales hasta tanto se tenga una sentencia en firme dentro del presente proceso.
2. Se declare con lugar la presente demanda sumaria de controversia en condominios.
3. Se anule la asamblea de condóminos del **CONDominio MAR AZUL** del 25 de febrero de 2025.
4. Se anulen los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos del **CONDominio MAR AZUL** del 25 de febrero de 2025 en contravención a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”.
5. Se condene a la parte demandada al pago de costas procesales y personales de la presente demanda.

ESTIMACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el artículo 35.3 inciso 9) del Código Procesal Civil, solicita se tenga este proceso como **INESTIMABLE** virtud de la naturaleza de las pretensiones del proceso. Se justifica como inestimable, siendo que la asamblea a anular y los acuerdos relacionados a la reforma del reglamento del condominio, no son susceptible a ser valorados económicamente, esto pese a que su anulación podría tener implicaciones económicas eventualmente. De esta forma, se cumple con el supuesto indicado en el artículo citado, el cual en su literalidad indica que *“Se considerarán inestimables los procesos concursales y aquellos que por su naturaleza la cuantía sea de imposible determinación, aunque tuvieran trascendencia económica”*.

MEDIDA CAUTELAR

- SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS ACUERDOS CONDOMINALES

En virtud del artículo 89 del Código Procesal Civil se solicita la **SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS ACUERDOS CONDOMINALES** tomados en la asamblea del 25 de febrero de 2025 que se pretende anular con la presente demanda.

En ese sentido, la medida cautelar se fundamenta en el hecho de que el objeto principal del proceso es precisamente la nulidad de la asamblea y los principales acuerdos tomados en esta, por lo que el resultado del presente proceso se vería comprometido si estos se ejecutan antes de tener una sentencia definitiva en el presente proceso.

Sobre este tema, el artículo 78 del Código Procesal Civil establece que: “Las medidas cautelares serán admisibles cuando exista peligro de pérdida, alteración, daño actual o potencial del derecho o intereses jurídicamente relevantes, o cuando sea necesario asegurar resultados futuros o consolidar situaciones jurídicas ciertas o posibles. Para decretarlas, el tribunal analizará la probabilidad o verosimilitud de la pretensión”. La norma anterior se complementa con el artículo 79 del mismo código en tanto dispone que para decidir sobre la admisibilidad de la tutela cautelar se apreciará la apariencia de buen derecho, la proporcionalidad y razonabilidad de la medida, su relación con la pretensión y la eventual afectación a terceros o al interés público.

De esas normas se desprenden los elementos básicos para el otorgamiento de la medida cautelar, es decir:

- a) Instrumentalidad:** sea que la medida solicitada debe guardar relación con la pretensión que se quiere asegurar.
- b) Peligro en la mora:** esto es el peligro real de que mientras se tramita el proceso y llega a sentencia, el derecho o interés que se ventila en la demanda, resulte gravemente dañado o perjudicado.
- c) Apariencia de buen derecho:** Consiste en la apariencia de seriedad que tenga la demanda.
- d) La no afectación a terceros** que pueda producir la medida cautelar.

En el presente caso, se cumple con el requisito de la instrumentalidad, dado que la medida solicitada está estrechamente relacionada con las pretensiones, siendo que como pretensión principal se pretende la nulidad de los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos celebrada el 25 de febrero de 2025, por lo que la suspensión de los acuerdos tomados en esta resulta una medida acorde para garantizar el potencial resultado de la

presente demanda. También está presente el peligro en la mora, toda vez que si se ejecutan los acuerdos que se pretenden anular, se pondría en riesgo la posibilidad de materializar las pretensiones que se solicitan con la demanda. La apariencia de buen derecho también se cumple aquí. Es más que evidente la seriedad de esta demanda si tomamos en cuenta que, como condóminos del **CONDOMINIO MAR AZUL**, mis representadas tiene total posibilidad de solicitar dicha medida. Además, de un análisis preliminar del proceso se evidencia legitimación suficiente para la solicitud cautelar. Asimismo, medida solicitada no perjudica a terceros, los acuerdos tomados en la asamblea que se pretende anular únicamente afectan a los condóminos del **CONDOMINIO MAR AZUL**.

Adicionalmente a los presupuestos indicados con anterioridad, el artículo 89 del Código Procesal Civil establece como requisito adicional para la solicitud de suspensión provisional de acuerdos condominales el demostrar que se representa al menos el 10% del valor porcentual del condominio. Este requisito se acredita a partir de los informes registrales aportados con este escrito; véase que las fincas filiales de mis representadas, **5-231598-F (2.71%)**, **5-231613-F (2.58%)**, **5-231625-F (6.55%)** y **5-231595-F (4.67%)** representan un **16.51%** del valor porcentual del condominio.

De igual manera, tal y como se indicó en líneas atrás, pese a que la sociedad **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA** es dueña de más del valor total del condominio, en la asamblea que se busca anular mis representadas representaron más del 50% de los votos restantes que estuvieron presentes, con lo cual se corrobora de esta forma el requisito adicional indicado en el artículo 89 citado.

Sobre la garantía: En aplicación de lo que dispone el artículo 80 párrafo segundo del Código Procesal Civil, solicito que esta medida cautelar se disponga sin necesidad de rendir garantía, pues existen motivos fundados respecto a la seriedad de esta demanda. En ese sentido, tal y como se indicó en líneas anteriores, dada la naturaleza de los acuerdos tomados y la evidente ausencia de los votos necesarios en virtud de lo indicado en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; así como la naturaleza misma de la medida cautelar que se solicita, se hace evidente que la presente demanda cuenta con la suficiente seriedad y fundamento para que se otorgue la solicitud cautelar sin necesidad de rendir garantía

Admisión provisional sin audiencia

En atención a lo establecido en artículo 96 del Código Procesal, se solicita que la medida cautelar sea admitida provisionalmente sin audiencia a la parte demandada. Se justifica este proceder en atención a la urgencia de lo que se solicita.

Como se indicó y se acreditó con las facturas aportadas, los acuerdos tomados en la asamblea del 25 de febrero cuadruplicaron el monto mensual que tienen que pagar mis representadas mes a mes por concepto de cuota ordinaria, esto debido a la modificación en el reglamento del condominio de la forma de fijar el monto a pagar por cada filial. Por esta razón, mis representadas han tenido que asumir que asumir el 80% de la cuota de las 29 filiales sin construir que se encuentran a nombre de la sociedad desarrolladora **DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA**, sociedad que a su vez comparte los mismos representantes legales que la sociedad administradora del condominio demandada en este proceso, **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**.

Lo anterior hace evidente que con cada mes que pase, el perjuicio económico a mis representadas va a ser cada vez más gravoso y, siendo que para la fecha de presentación de este escrito ha pasado más de un mes calendario sin que en el presente asunto conste una resolución de parte de su autoridad, es necesario que esta medida se tome a la brevedad. Tómese en cuenta que de acuerdo al artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, estas cuotas pueden constituir un gravamen hipotecario sobre las fincas filiales de mis representadas, por lo que ante tal perjuicio económico y el transcurso del tiempo que podría transcurrir derivado del atraso en la tramitación, resulta extremadamente urgente la adopción de la medida cautelar y si no se procede de esta forma, puede derivar en la venta de las propiedades de mis representadas ante la eventual imposibilidad de pagar cuotas tan altas.

ABOGADO DIRECTOR

De conformidad con el artículo 35.1.9 del Código Procesal Civil, se designa como abogado director al Lic. Jaime Jiménez Umaña.

NOTIFICACIONES

Señalo como medio principal para atender notificaciones relacionadas con el presente incidente, el correo electrónico notificaciones@sferalegal.com.

La Demandada podrá ser notificada en el domicilio social de la demandada, el cual corresponde: **PROVINCIA 05 GUANACASTE, CANTON 02 NICOYA, NOSARA, PLAYA PELADA, CIEN METROS AL SUR DEL BAR LA OLGA, RESTAURANTE LA LUNA**

NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE NOTARIO PÚBLICO

Respetuosamente se le solicita al Juzgado autorizar a los Notarios Públicos: Rafael Enrique Cañas Coto, Robert Christian van der Putten Reyes, Eric Scharf Taitelbaum, Jose Pablo Arce Piñar, Roberto Castillo Pacheco, José Alberto Schroeder Leiva, Andrés Montejo Morales, Fabiola Soler Bonilla, Andrea Martín Jiménez, Marianela Soto Vega, Celina María Valenciano Aguilar, Alejandra Salazar Blanco, Irene Castillo Rincón, Nidia Zúñiga González, Andrea Castro Rojas, Ismene Arroyo Marín, Andreina Morales Ortega, Luis Jeancarlo Angulo Bonilla, Nancy Prendas Naranjo, Felipe Guevara Clark, Pamela Mora Soto, Alonso Miranda Rivera, Jorge Ignacio Rodríguez Palma y Karlo Suñol Swirgside con oficina abierta al público en San José, Escazú, San Rafael, EBC Centro Corporativo, octavo piso, oficinas de Sfera Legal; para que notifiquen el presente proceso.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley de Notificaciones Judiciales, respetuosamente solicito que en la resolución que comisione al referido notario, se indique expresamente que en caso de que el domicilio del demandado se trate de una zona o edificación de acceso restringido, se le autorice el ingreso al notificador y que, si no le fuera permitido entrar, que se tendrá por válida la notificación practicada a la persona encargada de regular la entrada.

ACCESO AL EXPEDIENTE

Autorizo a Manuel Antonio Chaves Garro, mayor de edad, mensajero, casado, con domicilio en San José, titular de la cédula de identidad número 4-0137-0293; José Luis Carrillo Matarrita, mayor de edad, mensajero, con domicilio en San José, titular de la cédula de

identidad número 5-0198-0421; Jeffrey José Hidalgo Solís, mayor de edad, mensajero, casado, con domicilio en San José, titular de la cédula de identidad número 1-1139-0420; Danilo Vega Barrantes, mayor de edad, casado, mensajero, con domicilio en San José, titular de la cédula de identidad número 1-1078-0201; Arianne Michelle Munich Calvo, mayor de edad, soltera, asistente legal, con domicilio en San José, titular de la cédula de identidad número 9-0130-0591, y Jimena Avendaño Mora, mayor de edad, soltera, asistente legal, con domicilio en San José, titular de la cédula de identidad número 1-1880-0340 para que retiren mandamientos, oficios, o cualquier otro documento emitido en virtud de este proceso, revisen el expediente y soliciten ejecutorias, su certificación así como que realicen consultas a los funcionarios judiciales de este Despacho, solicite fotocopias o el formato digital que consideren.

Favor resolver de conformidad.

San José, 15 de mayo de 2025.

LUIS GUILLERMO ALFARO VARGAS (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-02-0671-0595.
Fecha declarada: 15/05/2025 09:44:09 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

LUIS GUILLERMO ALFARO VARGAS

Apoderado Especial Judicial